

Regierungsratsbeschluss

vom 6. November 2007

Nr. 2007/1859

Gebäude Grossmattstrasse 7 am KSO Areal in Trimbach: Sanierung und Umbau für die Psychiatrischen Dienste der Solothurner Spitäler AG / Verpflichtungskredit zugunsten der Solothurner Spitäler AG

1. Ausgangslage

Mit Regierungsratsbeschluss Nr. 2005/2713 vom 20. Dezember 2005, Aufgabenausscheidung Kanton – Solothurner Spitäler AG, Abschnitt 4.3 Bau- und Justizdepartement, wird auch die Zusammenarbeit Solothurner Spitäler AG (soH) und Hochbauamt (HBA) geregelt. Gemäss Ziffer 4.3.2.2 Langfristig-strategische Zusammenarbeit im Immobilienbereich ist die soH federführend bei der Erarbeitung ihrer langfristigen Standortstrategie. Gemäss Ziffer 4.3.2.3 berücksichtigt das HBA – im Rahmen der finanziellen Vorgaben des Kantons – diese Standortstrategie im Rahmen seiner rollenden Investitionsplanung, als Basis für die jährliche Investitionspriorisierung des Regierungsrates.

Da das bisherige Erwachsenen-Ambulatorium der Psychiatrischen Dienste, in einer Mietliegenschaft an der Hammerallee 23 in Olten, wesentlich zu klein ist, und der Eigentümer darüber hinaus beabsichtigt, dieses Gebäude anderweitig zu nutzen, sieht die Standortstrategie der soH vor, ab Oktober 2008 in das bestens geeignete kantonseigene Gebäude an der Grossmattstrasse 7 am KSO-Areal in Trimbach (das als Wohngebäude für soH-Mitarbeitende genutzt wird) umzuziehen. An den Sitzungen der Arbeitsgruppe Raum- und Standortentwicklung (soH/federführend, Gesundheitsamt/Spitalabteilung und HBA) vom 30. August 2006 und 29. November 2006 wurde diese Planung noch formell bestätigt.

Das HBA hat daraufhin – gestützt auf eine Machbarkeitsanalyse mit einem groben Kostenrahmen von 2,4 Mio. Franken und in Absprache mit dem Departement des Innern – die Sanierung des Gebäudes Grossmattstrasse 7 für die Bedürfnisse der Psychiatrischen Dienste der soH in seine jährlich rollende Investitionsplanung aufgenommen, was mit Regierungsratsbeschluss Nr. 2007/33 vom 16. Januar 2007 (Investitionspriorisierung 2006 bis 2017) auch formell bestätigt wurde.

Mit Schreiben vom 23. Januar 2007 hat das HBA der soH eine entsprechende Miet-Offerte unterbreitet; am 24. Januar 2007 hat die soH daraufhin schriftlich bestätigt, dass sie beabsichtigt, das sanierte Gebäude Grossmattstrasse 7 ab 1. Oktober 2008 vom Kanton zu mieten. Der Mietvertrag für das Psychiatrie-Ambulatorium Olten, am bisherigen Standort Hammerallee 23, wurde anschliessend am 19. Februar 2007 von der soH befristet bis zum 30. September 2008 verlängert.

2. Erwägungen

Gestützt auf ein detailliertes Raumprogramm der Psychiatrischen Dienste der soH und unterstützt durch die werk1 Architekten aus Olten wurde als nächstes ein Vorprojekt ausgearbeitet. Da die dar-

aus resultierende Kostenschätzung von rund 3,6 Mio. Franken den Investitionspriorisierungs-Grobkostenrahmen von 2,4 Mio. Franken um ca. 50 % überstieg, wurde im Rahmen einer gemeinsamen Projektoptimierung (soH, HBA, Architekt und Ingenieure) eine reduzierte Projektvariante ausgearbeitet (Beilage 1), die zum definitiven Kostenvoranschlag vom 27. September 2007 mit einem reduzierten Kostendach von Fr. 2'953'200.00 (inkl. 5 % Unvorhergesehenes auf BKP 1, 2 und 4) führte. Dazu kommen Aufwendungen der soH von ca. Fr. 186'900.00 für die Anschaffung von Mobilien.

Entsprechend dem Mietvertrag mit der soH vom 20. Dezember 2005 und den darin integrierten Grundsätzen der Mietzinsberechnung vom 5. Dezember 2005 (RRB Nr. 2005/2598 vom 12. Dezember 2005) beträgt der Mietzins ca. Fr. 239'600.00 pro Jahr für ca. 1'030 m² Hauptnutzfläche (bzw. Fr. 233.00 pro m² HNF), was im Vergleich zu marktüblichen Mieten günstig ist. Mit Schreiben vom 19. Oktober 2007 hat die soH bestätigt, dass sie dieses Gebäude ab 1. Oktober 2008 zu diesem Mietzins vom Kanton mieten will (Beilage 2); der genaue definitive Mietzins wird gemäss ausgeführten Plänen ermittelt.

Für die soH, die mehrere Varianten geprüft hat, besteht keine vergleichbar geeignete Alternative. Für den Kanton wäre die im Vordergrund stehende Alternative, das Gebäude weiterhin als Wohnliegenschaft für Mitarbeitende der soH zu betreiben. Diese Alternative wurde mit Hilfe einer dynamischen Investitionsrechnung der Firma IAZI (Informations- und Ausbildungszentrum für Immobilien AG in Bülach) der Bereitstellung des Gebäudes Grossmattstrasse 7 für die Psychiatrischen Dienste der soH gegenübergestellt (Beilage 3). Die Ergebnisse zeigen, dass die geplante Sanierung und Umnutzung für die Bedürfnisse der soH – bereits ohne Berücksichtigung der grossen Vorteile, welche diese Lösung für die soH bringen – für den Kanton wesentlich günstiger ist: **Der mittlere jährliche Nutzen dieser Lösung beträgt Fr. 130'000.00 gegenüber lediglich Fr. 17'900.00 beim Weiterbetrieb als Wohnliegenschaft.**

Darüber hinaus ist auch der nicht quantifizierbare Nutzen dieser Lösung wesentlich grösser, da wegen der optimalen Lage des Psychiatrie-Ambulatoriums auf dem KSO-Areal betriebliche und medizinische Synergien mit dem KSO erzielt werden können, und da die langfristigen Risiken für den Kanton als Vermieter wie auch für die soH als Mieterin wesentlich kleiner sind als beim Weiterbetrieb des Gebäudes als Wohnliegenschaft und der diesfalls notwendigen Einmietung der soH in eine Drittliegenschaft.

Für die Bewilligung des notwendigen Verpflichtungskredites von Fr. 2'953'200.00 ist gemäss § 13 Absatz 1 des Spitalgesetzes vom 12. Mai 2004 (BGS 817.11) der Regierungsrat zuständig, da er abschliessend über Verpflichtungskredite für Investitionen zugunsten des Spitals bis zu einem Betrag von 5 Mio. Franken entscheiden kann.

3. **Beschluss**

3.1 Für die Sanierung des Gebäudes Grossmattstrasse 7 und den Umbau für die Bedürfnisse der Psychiatrischen Dienste der Solothurner Spitäler AG wird ein Verpflichtungskredit von Fr. 2'953'200.00 bewilligt (Stand Zürcher Baukostenindex vom 1. April 2007 = 106,2 Punkte, zur Basis vom 1. April 2005).

- 3.2 Der Kredit verändert sich um die teuerungsbedingten Mehr- oder Minderkosten. Die Finanzierung erfolgt durch das Globalbudget Hochbau (Investitionsrechnung), Konto 503000/A 60063 Umbau/Sanierung Spitalbauten.

3.3 Das Hochbauamt wird mit dem Vollzug beauftragt.



Dr. Konrad Schwaller
Staatsschreiber

Beilagen

Beilage 1: Plansatz A4 vom 13. August 2007

Beilage 2: Schreiben Solothurner Spitäler AG, Dr. Altermatt, vom 19. Oktober 2007

Beilage 3: Wirtschaftlichkeitsrechnung vom 9. Oktober 2007

Verteiler

Bau- und Justizdepartement

Hochbauamt (M.K./cw) (3)

Departement des Innern

Gesundheitsamt, Spitalabteilung

Amt für Finanzen

Finanzdepartement

Kantonale Finanzkontrolle

Solothurner Spitäler AG (2), Dr. Kurt Altermatt, Marie-Josée Staff-Theis, Schöngrünstrasse 36a,
4500 Solothurn